

La fiscalité immobilière au Costa Rica – défiscalisation patrimoniale

Décembre 2016

Fiche fournie par le cabinet d'avocat, membre de la CCI France Costa Rica, SBS Abogados

Téléphone : (506) 4000-3322

E-mail : info@sbs.cr

Site internet : <http://sbs.cr>



Le Costa Rica exerce une fiscalité foncière très avantageuse permettant de belles opérations de défiscalisation patrimoniale tout en possédant un bien immobilier dans une région de rêve. Cependant, il ne faut pas négliger la portée de ces obligations fiscales à moins de vouloir s'exposer à une procédure de saisie immobilière ou de neutralisation de sa société patrimoniale.

Les taxes foncières

Les investisseurs étrangers au Costa Rica sont souvent habitués à une fiscalité très développée. Ainsi beaucoup d'acquéreurs de terres costariciennes attendent de recevoir une notification d'imposition avant de s'acquitter de leur dette fiscale. C'est une erreur grave et périlleuse, car le paiement de l'imposition est dû même sans notification, et c'est alors au contribuable débiteur de s'enquérir de la régularité de sa situation.

Au Costa Rica, l'administration des taxes foncières est exercée par les «Municipalidades», correspondant à des collectivités locales de types Mairie. Les taxes sont collectées par et au profit de la Municipalité dans le ressort de laquelle est situé l'immeuble en question.

L'imposition représente 0,25% de la valeur du bien telle que déclarée et acceptée par la mairie.

Lorsque la dette fiscale de taxe foncière arrive à exigibilité, chaque propriétaire débiteur doit spontanément prendre contact avec la Municipalité, en renseignant le numéro de matricule du Registre National du bien générateur d'impôt, ainsi que ses documents d'identités personnels. La Municipalité va alors consulter son propre registre pour vérifier la conformité de la relation juridique entre le bien et son propriétaire. Cela signifie, que lors de l'acquisition de l'immeuble, il est nécessaire de s'approcher une première fois de la collectivité afin de lui donner connaissance

du transfert et lui permettre de mettre à jour son registre. Si cette formalité n'est pas réalisée, elle empêche le paiement de l'impôt, c'est pourquoi il est nécessaire de procéder par anticipation pour ne pas se retrouver en défaillance fiscale.

Le paiement est dû chaque trimestre. Cependant, il est possible de procéder à un règlement annuel anticipé. Le choix du paiement annuel simplifie la procédure, cela évite d'oublier, et il permet surtout de réaliser une économie substantielle sur le montant de l'imposition.

Si un propriétaire se trouve en défaut fiscal de ses obligations foncières, et sans qu'il puisse opposer le fait de n'avoir pas reçu de notification l'informant de son obligation, il se trouvera confronté à une procédure de saisie de sa propriété à l'initiative de la Municipalité.

Pour les cas où la distance pose problème, il faut savoir que les Municipalités permettent généralement de procéder au calcul de l'impôt par consultations téléphoniques. De même, le paiement peut être réalisé par un dépôt sur le compte bancaire de la Municipalité. Ce paiement peut être suivi en adressant le récépissé de dépôt par fax aux services de la collectivité, et ce fax donnera lieu à un accusé de réception officialisant le paiement.

Cependant, si cette procédure permet de gagner du temps, elle ne permet pas de réaliser l'enregistrement préalable du nouveau propriétaire dans le registre de la Municipalité.

Aussi, la loi exige que la valeur fiscale de la propriété soit réévaluée tous les 5 ans. Le propriétaire doit alors réaliser une déclaration sous serment d'estimation auprès de la Municipalité, avant que cette dernière ne procède à l'évaluation administrative de la valeur selon plusieurs variables telles que la superficie, l'emplacement, le nombre de mètres jouxtant une voie de circulation, etc. Cette déclaration sous serment est une obligation légale. Si celle-ci n'est pas réalisée dans les délais, le propriétaire se verra imposer la seule évaluation arbitraire de l'administration, qui est bien souvent très supérieure à la valeur qu'il aurait obtenue en négociant celle-ci dans les délais requis.

Enfin, il existe d'autres prélèvements fiscaux au profit des municipalités comme des taxes générales liées aux collectes d'ordures ménagères, les routes, l'éclairage publique, etc.

La fiscalité des sociétés

Le droit costaricien prévoit l'existence de sociétés civiles immobilières, mais celles-ci sont totalement délaissées par la pratique. Le manque de recul déconseille donc leur usage.

Il convient alors de s'orienter principalement vers les sociétés à responsabilité limitée et anonymes que sont les S.R.L. et S.A.

Lorsque ces structures sont utilisées à des fins exclusivement patrimoniales, elles sont dites inactives. La conséquence étant qu'elle ne produise pas de bénéfices commerciaux imposables.

Néanmoins, elles restent soumises à d'autres obligations fiscales, minimes, mais dont il ne faut pas négliger l'existence.

Aussi, lorsque la propriété est détenue au travers d'une société, le débiteur légal de l'impôt est la personne morale.

L'année fiscale au Costa Rica s'étend du 1er octobre au 30 septembre.

Il arrive que certaines sociétés locales ne soient pas obligées de déclarer leurs revenus d'activité. Cela peut être le cas par exemple pour une société inactive servant de structure patrimoniale.

C'est pourquoi il est conseillé de contacter un avocat et un comptable avant de démarrer toute activité d'investissement au Costa Rica. Ceci permettant de savoir si vous êtes obligé de procéder à une déclaration et assujettis au paiement d'un impôt.

Auparavant il existait une taxe annuelle d'environ 10 € pesant sur toutes les sociétés. Cependant, celle-ci a été supprimée.

Procéder au paiement par l'intermédiaire d'un tiers au Costa Rica

Il est possible aux investisseurs résidant à l'étranger, ou aux personnes ne maîtrisant ni l'espagnol, ni l'anglais de procéder au paiement des obligations fiscales par l'intermédiaire d'un tiers chargé de les assister et / ou de les représenter. Les cabinets d'avocat se tiennent à votre disposition pour vous conseiller ou vous aider dans toutes vos démarches d'investissement et d'obligations fiscales.